

מחוז המרכז
נפת השרון

תכנון מקומי "שרונים".

רשות מרחבית לתכנון ולבניה
שרון
חשירוני ג.א.ת. מוקד ת.ד. 8490
טל. 09-6678079 פקס 09-6678000

06-05-2004

נתקבל

התחמח מתחב

דואר

משרד הפנים
מחוז מרכז

8-12-2004

נתקבל

תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר -
הצ/5-1-171.

שינוי לתכנית מתאר הצ/מק/5-1-171.

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום 29.12.02
תאריך 7.3.05
אדר' דורון דרוקמן
מתכנן המחוז

תל - מונד

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים

תכנית מפורטת / מתאר מס' 1411/5/3
למתן תוקף.

יו"ר הועדה
30/11/04

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 1411/5/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
מיום 29.12.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: מרץ 2001
(אוגוסט 2000).

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר, הצ/5 - 1/171.
שינוי לתוכניות מתאר הצ/1-5/0, הצ/7/5 ו- הצ/מק/1-5/171.
2. מסמכי התכנית:
 - א. תקנון 9 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500, תרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000.
 - ג. נספח בינוי מנחה(להלן התשריט).

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 1.990 ד'.
4. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט התוכנית.
6. גושים וחלקות: גוש: 7789, חלקה: 16.
7. המקום: המועצה המקומית תל - מונד.
8. היחם ובעלי הקרקע: - בן יעקב אלישע, ת.ז. - 3371200.
כתובת - רח' הדקל 15, תל - מונד, מיקוד: 40600.
טל - 09/7961816.
9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון
ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.
רח' הדקל 54, תל- מונד, מיקוד: 40600.
טל - 09/7967258, 09/7962058.

10. מטרת התכנית:

- א. הגדלת מס' היחיד בחלקה 16 במבנה דו – משפחתי. סה"כ מ – 5 יח"ד ל-6 יח"ד בשטח התכנית .
- ב. קביעת שטחי מגרשים זכויות בניה והוראות בניה לבתי מגורים דו משפחתיים בחלקה 16.

11. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/5 - 1 / 0 ו- הצ/מק/5-1 / 171 על תיקוניהן במידה ולא שונו בתכנית זו והוראות תכנית הצ/5-1 / 100 א'.

12. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר

קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

13. חניית מכוניות: מקומות חנייה לכל מגרש – מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י

התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחנייה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר ולפחות שתי מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

14. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על – ידי הועדה המקומית.**15. שלבי ביצוע:** זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.**16. הוראות בניה:****16.1. שימוש בקרקע:** לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם

לתכליות המפורטות בסעיף 16.2 להלן:

16.2. תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים

בתשריט ועל-פי התנאים שלהלן:

(א) שטח המגרש – יהיה כמצוין בטבלת השטחים בתשריט התוכנית.

(ב) מס' יח' דיור- דו – משפחתי בהתאם לטבלת האזורים ולתוכנית.

- ג) מסי קומות בבניין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות לגג להלן), (במבנה הקוטג').
- ד) גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' ממפלס הכניסה לבניין (+/-0.00) ייקבע בהתאם לתוכנית הבינוי הרצ"ב שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה) בבניין עם מרתף יישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף די לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על - ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מעל גבולותיה בפועל.
- ו) שטח הבניה המותר באזור המגורים - בהתאם לטבלת השטחים אשר בתוכנית.
- ז) מרווחי הבניה באזור המגורים - בהתאם למסומן בתשריט ועל - פי נספח הבינוי.

17. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

- א. צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- ב. חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
- ג. מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- ד. אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"י יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה - עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ח. מכלי גז - ישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חנייה - מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה.

18. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש.

- (ב) תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פניי הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רחב המגרש ועד 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי - אשפה, שערי - כניסה וכד'.
- (ו) מתן טופס 4 יותנה ברישום זכות מעבר / זיקת הנאה הודדית לשימוש מעבר לכלי רכב פרטיים בפנקס המקרקעין.

19. פתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים וע"פ תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- א. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, 1.20 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך במגרש פינתי עד 0.60 מ' בלבד. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.60 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם.
- ב. לכל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- ג. מתקני האשפה יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.
- ד. דרך גישה ליחיד המגורים הפנימית ברוחב 4.5 מ' תרוצף ע"י היזם.

20. שטחי שרית ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית : הצ / 1-5 / 100 א'.
2. א. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.
ב. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת קרקע שמעליה.
- ג. קוי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:
 - קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.
 - תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.
 - הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבנוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.
3. על אף האמור בסעיף 2. לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין 0 בתנאים הצטברים הבאים:
 - קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
 - חלקי המרתף החורגים מקונטור ק.ק. שמעליו לא יבלטו מפני קרקע סופית.
 - ינתן פתרון לניקוז המגרש.
4. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף על מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קוי הבניין בלבד.
5. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.
6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מטרים. באם הגובה עולה על הני"ל, יכלל שטח המרתף במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית החלה על המגרש.
7. המרתף ישמש לשטחי שרות ולצורכי המשפחה בלבד.
8. שטח המרתף הני"ל יתווסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש על-פי כל תכנית אחרת, בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.

21. מערכות תשתית:

- א) **ניקוז ותיעול** - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מירבי של מי הנגר העליון.

- (ב) **ביוב** - כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יינתנו טופסי 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מרכזי והתחברות אליו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. לא יינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.
- (ג) **אספקת מים** - לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריולוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- (ד) **תברואה** - אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של (ה) המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- (ו) **חשמל** - לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית.

22. הוצאות: כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון ותשתיות למיניהן.

23. כללי: תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לוועדה לאישור בתוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.

-לא יינתנו היתרי בניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט החלוקה שאושר.

-לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי.

- היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שחונים" :

היוזם + בעלי הקרקע:

כ"ן יחיד איתו
337-1200



מועצה מקומית תל - מונד :



25.04

המתכנן - אדר' אסרן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים :

אדר' אסרן שמעון
ג.א.ש. אדריכלים

